

# **Uchwała Nr 744/LXXV/2023**

## **Rady Miasta Ciechanów**

**z dnia 30 listopada 2023 r.**

**w sprawie:** ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce o numerze ewidencyjnym 196/6, obręb 60-Krubin w Ciechanowie

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tekst jedn. Dz. U. z 2021 r. poz. 1538 ze zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), Rada Miasta Ciechanów uchwala, co następuje:

- § 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą na działce nr ewid. 196/6, obręb 60 – Krubin w Ciechanowie.
- § 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- § 3. Ustala się następującą powierzchnię użytkową mieszkań:
- 1) minimalną: 5 545 m<sup>2</sup>;
  - 2) maksymalną: 7 245 m<sup>2</sup>.
- § 4. Ustala się następującą liczbę mieszkań:
- 1) minimalną: 108;
  - 2) maksymalną: 120.
- § 5. Planowana inwestycja nie przewiduje wprowadzenia działalności usługowej lub handlowej.
- § 6. Ustala się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu, poprzez realizację:
- 1) trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych – budynki o 4 kondygnacjach nadziemnych o wysokości maksymalnej 14 m i jednej kondygnacji podziemnej, zlokalizowanych na działce nr ewid. 196/6, obręb 60 – Krubin w Ciechanowie, zabudowanej dwoma budynkami garażowymi, budynkiem magazynowym i innym budynkiem niemieszkalnym, przeznaczonymi do rozbiórki;
  - 2) niezbędnej infrastruktury towarzyszącej, takiej jak: drogi wewnętrznej, ciągów pieszo-jezdnych, miejsc postojowych, zieleni urządzonej, placu zabaw oraz infrastruktury technicznej koniecznej do zaopatrzenia w media.
- § 7. Ustala się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu, poprzez:
- 1) włączenie do podziemnej sieci elektroenergetycznej – na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;

- 2) włączenie do sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;
- 3) włączenie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;
- 4) włączenie do sieci gazowej - na warunkach określonych przez Zarządcę sieci;
- 5) realizacji w każdym z budynków kotłowni gazowych w celu zaopatrzenia w ciepło oraz w celu zapewnienia ciepłej wody użytkowej;
- 6) włączenie do istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej lub za pomocą technologii bezprzewodowych.

**§ 8. Ustala się następującą charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:**

- 1) przewidywane średnie zapotrzebowanie na:
  - a) wodę: 67 m<sup>3</sup>/dobę,
  - b) energię elektryczną: 360 kW,
  - c) gaz ziemny: 15000 m<sup>3</sup>,
- 2) odprowadzenia ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez Zarządcę sieci w ilości 64 m<sup>3</sup>/d;
- 3) odprowadzenie wód opadowych: wody opadowe zagospodarowane w obrębie własnej działki;
- 4) niezbędna ilość miejsc postojowych:
  - a) nie mniej niż 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny,
  - b) wymaganą liczbę miejsc parkingowych, należy powiększyć o nie mniej niż 10% z przeznaczeniem na miejsca parkingowe ogólnodostępne;
- 5) zagospodarowanie odpadów, poprzez segregowanie i gromadzenie na terenie inwestycji odpadów komunalnych w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów segregowanych ustawionych na wyznaczonym do tego, utwardzonym miejscu;
- 6) planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy:
  - a) realizacja trzech budynków o funkcji mieszkalnej wielorodzinnej,
  - b) budynki zostaną usytuowane na działce zgodnie z warunkami terenowymi, dłuższym bokiem w układzie północ-południe,
  - c) obsługa komunikacyjna projektowanej inwestycji odbywać się będzie poprzez trzy zjazdy z ul. Ceramicznej i jeden z ul. Miłej – zjazdy o parametrach zjazdu zwykłego - zgodnie z decyzją Prezydenta Miasta Ciechanów znak WIMID-ID.7230.6.16.2023 z dnia 23 czerwca 2023 r.,
  - d) miejsca postojowe zlokalizowane będą na zewnątrz budynków w granicach terenu objętego inwestycją,
  - e) planowany sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową oraz charakterystykę zabudowy w formie graficznej określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 7) charakterystyka parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej:
  - a) maksymalna powierzchnia zabudowy: 3000 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna powierzchnia terenów utwardzonych: 7861 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 6943 m<sup>2</sup>,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 14 m,
  - e) liczba kondygnacji nadziemnych: 4,
  - f) liczba kondygnacji podziemnych: 1,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej (od strony ul. Miłej): 20 m,

- h) geometria dachu: dach płaski;
- 8) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:
- a) inwestycja nie spowoduje negatywnego wpływu na środowisko,
  - b) ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) zastosowanie gazu dla podgrzania wody i ogrzewania lokali zapewnia minimalizację emisji zanieczyszczeń do atmosfery.
- § 9. Wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową: działka Id: 140201\_1.0060.196/6, KW nr PL1C/00025921/5.
- § 10. Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
- § 11. Planowana inwestycja nie obejmuje nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.
- § 12. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska:
- 1) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
  - 2) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji;
  - 3) jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.
- § 13. Warunki wynikające z potrzeb ochrony zabytków: na obszarze inwestycji nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- §14. Uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- §15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ciechanów.
- §16. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
- § 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

**Przewodniczący  
Rady Miasta Ciechanów**

**/-/Krzysztof Leszczyński**

## UZASADNIENIE

Inwestor, Agencja Mienia Wojskowego, Oddział Regionalny w Olsztynie, pismem z dnia 14.09.2023 r. (data wpływu do tut. urzędu 19.09.2023 r.), wystąpił za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ciechanów do Rady Miasta Ciechanów z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działce nr ewid. 196/6 (obręb 60 – Krubin), położonej u zbiegu ulic: Ceramicznej i Miłej w Ciechanowie. Planowana inwestycja mieszkaniowa przewiduje budowę trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, czterokondygnacyjnych.

Nie stwierdzono braków w przedstawionym wniosku, w związku z czym, dnia 21.09.2023 r. wniosek został umieszczony na stronie podmiotowej Biuletynu Informacji Publicznej oraz zostało upublicznione obwieszczenie Prezydenta Miasta Ciechanów o możliwości składania uwag do dnia 12.10.2023 r.

Planowana inwestycja mieszkaniowa nie jest sprzeczna z ustaleniami obowiązującej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ciechanów, przyjętą przez Radę Miasta Ciechanów uchwałą nr 698/LXIX/2023 z dnia 29 czerwca 2023 r., w której to, teren przeznaczony pod inwestycję oznaczony jest symbolem D.9.MU – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Ponadto pod względem liczby miejsc postojowych, odległości od przystanku komunikacji zbiorowej, szkoły podstawowej, urzędzonych miejsc wypoczynku jak i liczby kondygnacji nadziemnych, zgodna jest z ustaleniami zawartymi w uchwale nr 702/LXX/2023 Rady Miasta Ciechanów z dnia 24 sierpnia 2023 r. opublikowanej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego dnia 29 sierpnia 2023 r. poz. 9519, w sprawie określenia lokalnych standardów urbanistycznych na terenie miasta Ciechanów.

Biorąc pod uwagę wymogi określone w ustawie i ich spełnienie przez wnioskodawcę, możliwe było przygotowanie projektu uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i przedstawienie Radzie Miasta Ciechanów do uchwalenia.

**Przewodniczący  
Rady Miasta Ciechanów**

**/-/Krzysztof Leszczyński**

